



# 方圆视野

方圆房服市场研究中心 出版

2021年7月刊  
广州佛山

# 目录

1

宏观环境分析

2

广佛房地产市场分析

# 宏观环境

## 经济层面

- 央行宣布全面降准，将释放长期资金1万亿元

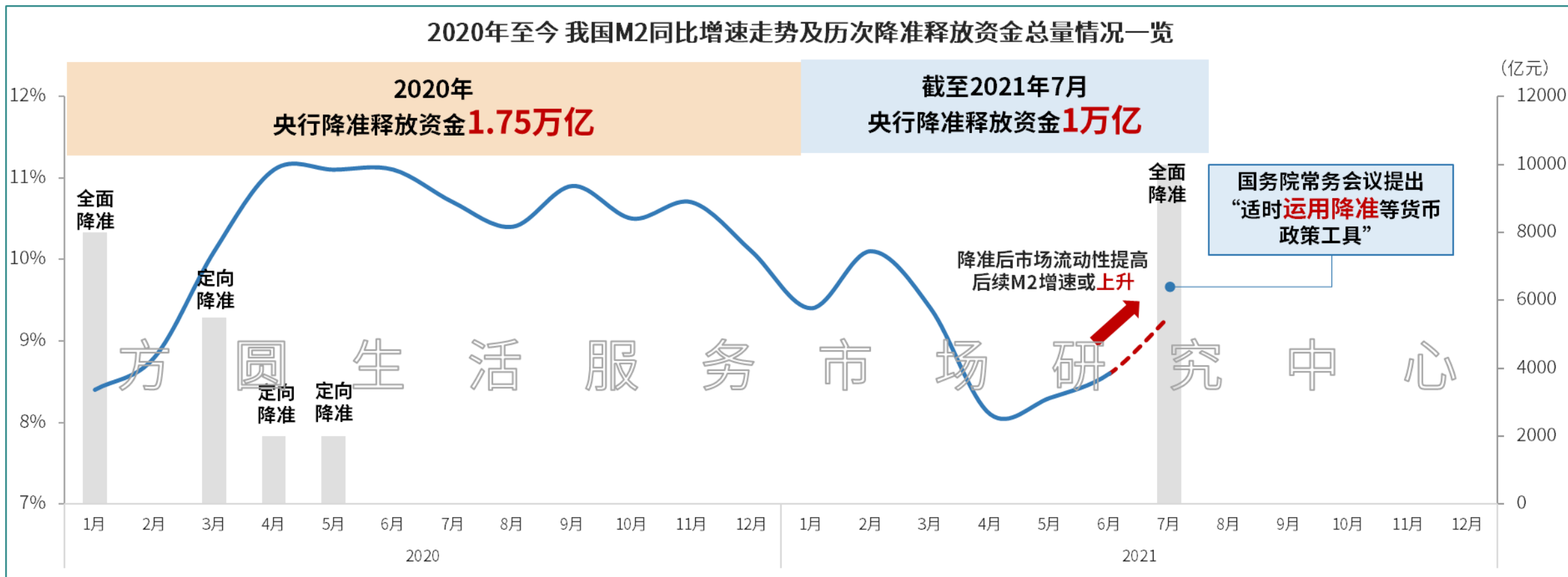
## 政策层面

- 国务院出台三孩生育政策及配套支持措施，加强住房支持政策
- 全国多地楼市实施二手房参考价政策，房地产调控继续从严

# 宏观经济

## 央行宣布全面降准，将释放长期资金1万亿元

——7月9日，央行为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，决定于2021年7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。



**方圆观点：**通过全面降准可以缓解资金面压力，有利于推动银行进一步支持实体经济发展。市场流动性进一步释放下，或可有效缓解房企资金压力及房贷市场紧张的局面，同时亦对市场交投氛围产生积极影响。

## 宏观政策

# 国务院：出台三孩生育政策及配套支持措施，加强住房支持政策

——2021年7月20日国务院发布《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》，公布三孩生育政策及配套支持措施

### 三孩生育政策实施背景

- 人口老龄化程度加深
- 全面二孩政策调整后，累计多出生二孩1000万，取得明显成效
- 出生人口下降群众生育意愿不高，其中受教育、住房、就业等相关经济政策等因素影响

2010年  
“单独二孩”

2015年  
“全面二孩”

2021年  
“三孩政策”

年份 占比	2010年 第六次人口普查	2015年	2020年 第七次人口普查
0-14岁	16.60%	16.50%	17.90% ↑
65岁以上	8.90%	10.10%	13.50% ↑

《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》发布实施，顺应群众期待，**聚焦家庭在生育、教育、住房等方面的实际困难**，缓解“不愿生、不敢生”的后顾之忧

### 配套支持措施要点：

- ✓ 组织实施好三孩生育政策
- ✓ 降低生育养育教育成本
- ✓ 提高优生优育服务水平
- ✓ 加强政策调整有序衔接
- ✓ 发展普惠托育服务体系
- ✓ 强化组织实施保障

### 其中关于住房保障方面具体条例措施：

#### 公租房户型改革

- 地方政府在配租公租房时，对符合当地住房保障条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择方面给予适当照顾。

#### 差异化租赁政策

#### 差异化购房政策

- 地方政府可研究制定根据养育未成年子女的负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策。

### 方圆观点：

①在住房方面，未来将进行相关租赁和购房优惠政策的调整，包括将降低部分购房门槛，给予购房支持，如购房补贴、减免税费等，将有利于减轻家庭生育压力，提高生育意愿。

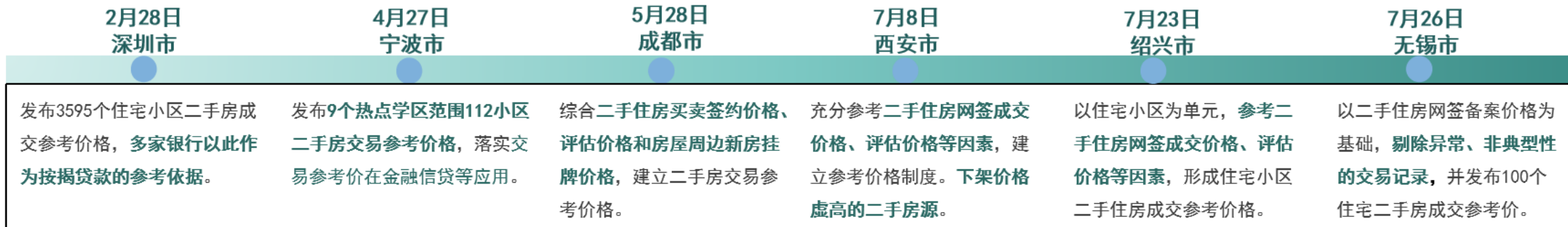
②随着人口结构和居住实际需求，在住房的户型设计、需求变化等未来将向多孩家庭倾斜。

## 宏观政策

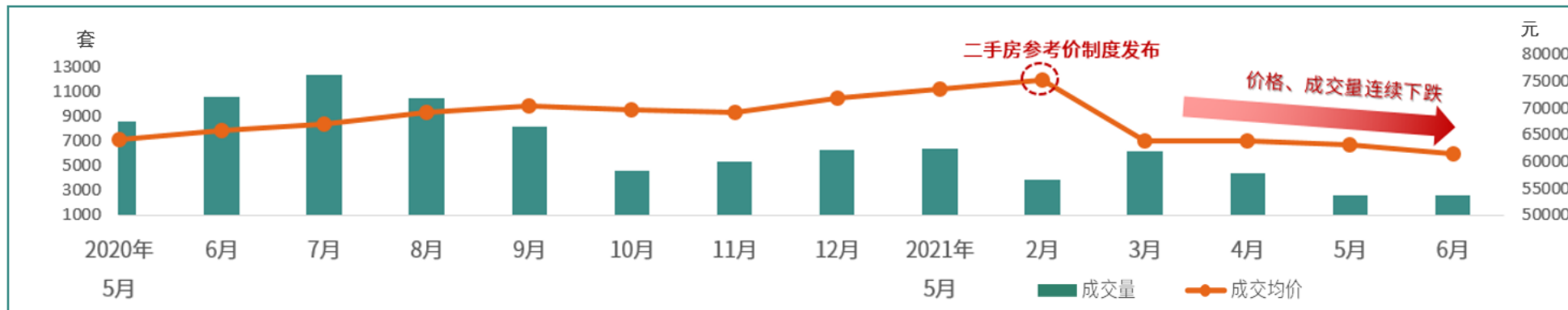
# 全国多地楼市实施二手房参考价政策，房地产调控继续从严

——7月26日，江苏省无锡市建立并实施二手住房成交参考价格发布机制，截至目前全国已有6个城市相继实施二手房参考价制度

### 2021年落实二手住房参考价制度的城市



2020-2021年深圳成交量及成交均价走势



二手住房参考价制度已显成效，深圳市自3月起，二手房价格及成交量已连续三个月下降。

方圆观点：二手住房成交参考价格发布机制下一方面抑制房价上涨，促进市场理性交易；另一方面规范了二手住房市场的挂牌和合规交易行为，有助于改善市场乱象，进一步落实“房住不炒”政策。

# 广州市场

## 区域环境

- 广州实施四大工程培育建设“国际消费中心城市”
- 荔湾、黄埔、南沙出台区域“十四五”规划

## 土地市场

- 商住用地：本月零供应，零成交
- 商办用地：本月供应45万m<sup>2</sup>，成交27万m<sup>2</sup>

## 商品房市场

- 住宅市场：本月供应87万m<sup>2</sup>，环比上升41%；成交83万m<sup>2</sup>，环比下降3%
- 库存：库存量875万m<sup>2</sup>，去化周期7.5个月

## 政策层面

# 广州实施四大工程培育建设“国际消费中心城市”

——2021年7月19日商务部宣布，经国务院批准在上海、北京、广州、天津、重庆率先开展国际消费中心城市培育建设。

### 培育国际消费中心城市工作推进会主要内容

- 国务院批准，上海市、北京市、广州市、天津市、重庆市，率先开展国际消费中心城市培育建设
- 会上强调培育国际消费中心城市，要准确把握政府引导、市场运作，问题导向、突出特色，科学布局、循序渐进的基本原则和六大重点任务。具体如下：

聚焦“国际”，广泛聚集全球优质市场主体和商品、服务，加快培育本土品牌，努力构建融合全球消费资源集聚地。

紧扣“消费”，高标准推进商圈建设，引领消费潮流风尚，加强市场监管服务，全力打造消费升级的新高地。

突出“中心”，不断强化集聚辐射和引领带动作用，形成全球消费者集聚和区域联动发展的中心。

### 广州实施“尚品”“提质”“强能”“美誉”四大工程 打造特色型国际消费中心城市

四大工程	主要内容
尚品	与引领湾区制造业转型升级结合，大力推进供给侧结构性改革
	<u>培育国际名师（设计师）、名节（重大活动）、名品（区域特色产品）、名牌（具有国际影响力的自主品牌）</u>
提质	加快制造业向高品质、时尚化、定制化、国际化转型，提升供给体系对国内外需求的适配性，打造国际时尚之都
	与商贸业提质增效结合，加快数字赋能，丰富消费场景，大力发展直播电商、网络消费、无接触式交易等新业态新模式
	培育建设 <u>名圈（商圈）、名街（步行街）、名场（设计展贸市场）、名店</u> 支持 <u>发展首店经济、免税经济</u> ，鼓励“老字号”创新发展，擦亮“买在广州”“食在广州”品牌，提升增强消费舒适度及喜悦感
强能	与全面增强国际商贸中心功能结合，深化文商旅体融合
	<u>发展研发设计、物流会展、教育培训、文化旅游、医疗康养、运动竞技等现代服务产业</u>
美誉	强化 <u>消费金融支撑</u> ，打造“玩在广州”“美在花城”品牌。提升广交会链接国内外市场的平台枢纽作用，充分发挥高端展会对扩大国际消费的积极作用
	与优化市场环境结合 <u>建立国内外消费者、各类商家近悦远来的市场环境</u> ，提升广州在全球消费旅游目的地中的显示度和美誉度、辐射力和影响力。

**方圆观点：广州建设国际消费中心城市必将有利于扩大和引领消费，加快消费的转型升级；在当下社会疫情常态化局面下，该新政将首当其冲会刺激及带动下半年广州消费市场复苏并稳步向好。**



专题

# 区域“十四五”规划专题

# 十四五规划

## 荔湾将建设先进制造业总部经济服务区等三大产业片区

——荔湾区发布《先进制造业发展“十四五”规划》，提出优化工业和信息化发展空间格局，打造高质量发展新载体。

### “十四五”时期荔湾先进制造业发展重点内容

#### 先进制造业总部经济服务区

**【发展定位】** 以白鹅潭商务区及荔湾区沿江总部经济带为核心，打造成为广州西翼 CBD、湾区西部先进制造业企业总部及区域职能中心集聚核，辐射广佛及珠西的新兴服务业产业集聚区。

**【产业类型】** 打造以总部经济、医药健康产业、新兴服务业为重点产业体系。

#### 海龙广佛高质量发展科创示范区

**【发展格局】** 重点发展三大产业片区，包括龙溪大道沿线中医药和特色制造片区、白鹤沙新一带信息技术产业区、花地大道生产性服务业集聚区。

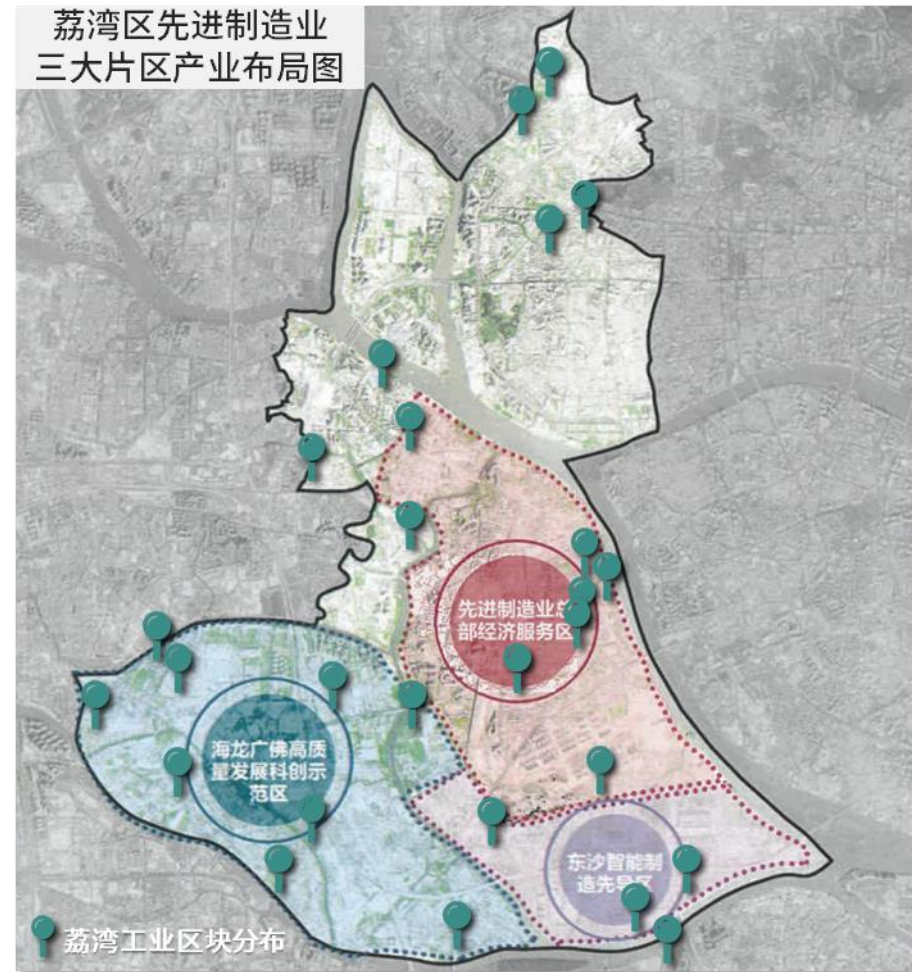
**【产业类型】** 重点建设新一代信息技术产业区、智能制造产业区、中医药健康产业区、现代生产性服务业、文化创意产业区和绿色生态产业区。

#### 东沙智能制造先导区

**【发展格局】** 打造以高科技研发、中期测试和孵化为主体，集工作、生活、娱乐于一体的国际智能科技示范区。加强与南海区衔接，推进广佛同城合作“三山-东沙”示范片区建设。

**【产业类型】** 重点发展集成电路、增材制造（3D打印）、新材料和高端医疗服务等产业。

荔湾区先进制造业三大片区产业布局图



**方圆观点：**规划旨在推动区域传统制造业向先进制造业转变，弥补经济新动能不足的缺陷。依托地处广州中心区及广佛交汇区的区位优势、建设广州西翼CBD及广佛新城的政策优势、以及产业基础优势，预期区域价值潜力将被进一步激活。

# 十四五规划

## 黄埔将构筑“一岸双轴三片”发展空间

——广州黄埔正式发布《黄埔区、广州开发区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》。

### “十四五”时期黄埔区发展重点内容

类别	分类	主要内容
空间结构	一岸	<ul style="list-style-type: none"> <li>以广州第二中央商务区（黄埔片区）和人工智能与数字经济试验区（鱼珠片区）建设为引擎，加强与主城核心区共融协同，牵引城市功能沿岸东进，打造广州东部国际商贸服务轴。</li> </ul>
	双轴	<ul style="list-style-type: none"> <li>以创新大道和开放大道为“双轴”，构筑智造创新网和总部经济带。</li> <li>以开放大道-开发大道为产业创新轴，推动知识城、翟洞、永和、云埔、西区等制造业升级。</li> <li>以创新大道为科技创新轴，串联知识城、长岭居、科学城、长洲岛和生物岛。</li> </ul>
	三片	<ul style="list-style-type: none"> <li>【北部片区】知识城中新国家级双边合作项目是主角，与澳门共建穗澳合作示范园，融入广州主城“30分钟交通圈”和“30分钟生活圈”。</li> <li>【中部片区】科学城扩容提质，向西融入广州主城、向东辐射珠江东岸地区。这是广州科技和产业创新支撑带。</li> <li>【南部片区】以十公里黄金岸线为纽带，链接生物岛、长洲岛、黄埔港和西区，构建产业互融、游憩共通、景致互映的滨江商务服务链与新城市客厅。</li> </ul>
交通		<p>【轨道交通】加快建设地铁7号线二期和5号东延线，争取地铁6号线三期列入市轨道交通建设计划，积极推动“知识城-广州东站”“知识城-南沙”“黄埔高铁站-白云机场”等高速轨道建设前期工作。</p> <p>【交通枢纽】打造黄埔高铁站、知识城高铁站等综合轨道枢纽。</p> <p>【铁路系统】做好广深第二高铁、广河高铁、广汕高铁、广中珠澳高铁等线路建设前期工作。</p>



**方圆观点：**规划明确区域各板块的定位及路径，同时确定了知识城、科学城、黄埔港、生物岛等重点战略平台在区域乃至粤港澳大湾区中的新发展地位，并在广州发展中持续强化“黄埔支撑”力量，打造广州东部极核。

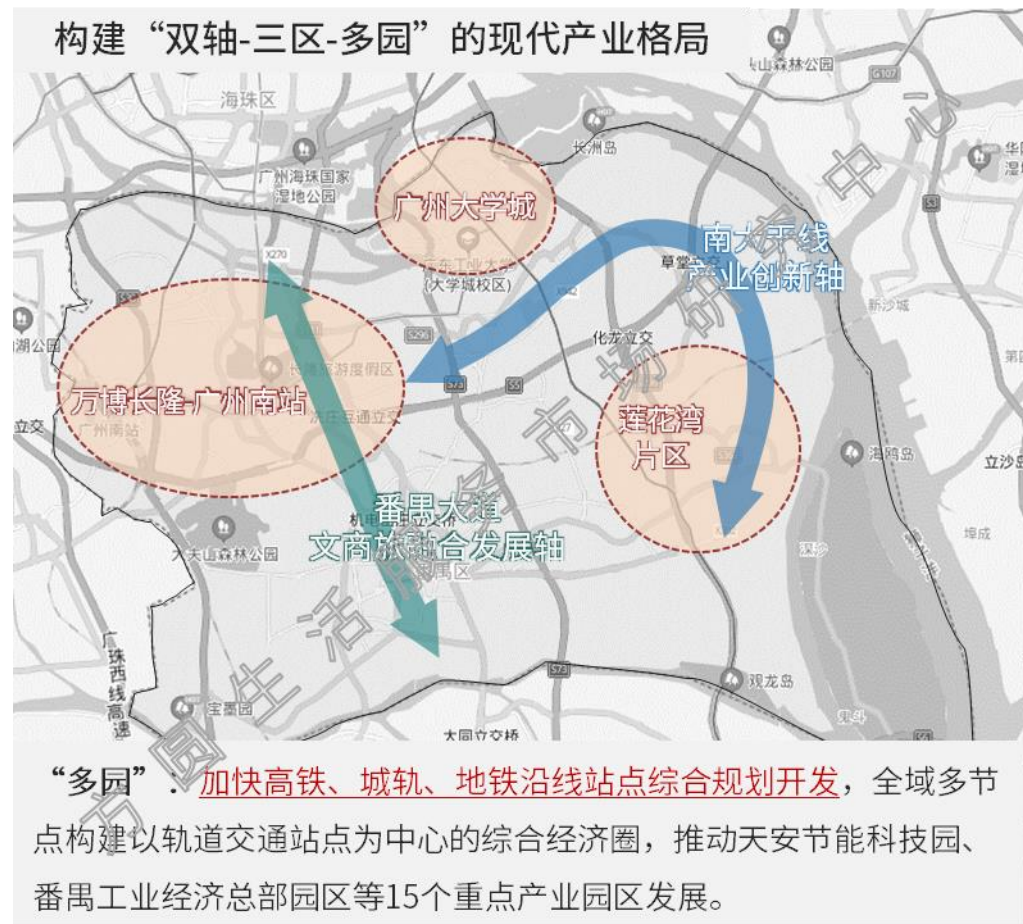
# 十四五规划

## 番禺明确各镇街发展重点，构建“双轴-三区-多园”产业格局

——广州市番禺区政府发布《广州市番禺区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》。

### “十四五”时期各镇（街）发展重点

镇街	主要内容	镇街	主要内容
桥南街	以建设宜业宜居生活圈为总体定位。（通过推进整村改造工作，促进村级工业园区的全面升级提升） 重点产业：先进制造业、现代服务业、商业。	石碁镇	以智能制造和文旅产业为总体定位。 重点产业：发展特色红木产业、高新科技、智能制造、“互联网+”等。
小谷围	打造广州人工智能与数字经济试验区（大学城片区）、粤港澳大湾区“智高点”、广州“最强大脑”。 重点产业：人工智能与数字经济产业。	新造镇	以建设美丽宜居的产业新城为总体定位。 重点产业：发展人工智能与数字经济。 构建“居住+产业”组团的宜居宜业现代化新城区。
大石街	以“双核布局（东部商业、西部工业）”“双轮驱动（先进制造业和现代服务业）”“双翼联动（万博长隆片区和广州南站片区）”发展思路为总体定位。 重点产业：先进制造业、现代服务业。	南村镇	重点产业：重点发展房地产、轻工业、商贸旅游业、高新技术产业等。 以建设先进制造产业基地为总体定位。
洛浦街	以宜商宜居为总体定位。 重点产业：发展第三产业，以商贸业和信息产业为主导。建设大湾区门户枢纽和广佛高质量发展融合试验区。	化龙镇	重点产业：工业（汽车整车和零部件制造、医疗器械和生物医药、电动工具制造、电子元器件制造等）。 提升城乡建设，优化居住版块规划与制造业版块规划。
石壁街	重点产业：总部经济、高端服务业、青创文化、科创服务、特色文旅、商贸会展。 打造现代服务业、先进制造业平台。	石楼镇	重点产业：工业（电梯整梯和零部件制造、汽车零部件制造）、服务居住区的商务服务业。
钟村街	重点产业：现代服务业、体育和旅游产业、数字信息技术产业、先进制造业、生物医药与健康产业。	市桥街	以发展市桥北片地铁商圈经济为总体定位。 重点产业：发展文、商、旅产业。
大龙街	打造东部商业中心，建设大湾区核心产融结合示范区。 重点产业：轻工业、商业、VR产业、高新技术产业。	沙头街	抓住“两个核心（珠宝首饰、冷冻产业）”，突出落实“四核驱动”（海仑堡创意城、大罗塘珠宝小镇、食品深精加工、商旅经济）。 重点产业：珠宝首饰、冷冻产业、商业。
沙湾街	以科技制造业、沙湾瑰宝小镇、文商旅发展。 重点产业：科技制造业、珠宝产业、文商旅产业。	东环街	建设粤港澳大湾区核心产城结合示范社区。 重点产业：聚焦第二、三产业。



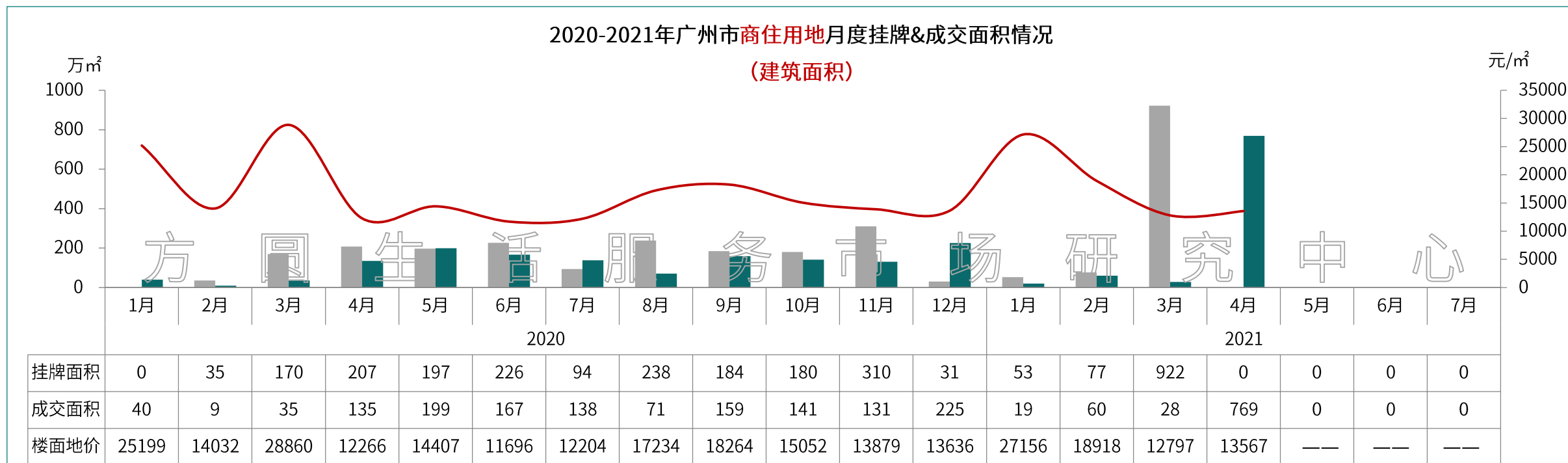
**方圆观点：**规划明确番禺区域各镇街的总体发展定位及产业方向，同时提出优化现代产业格局，有利于协调区域发展功能定位，促进资源要素在各片区畅通流动、高效集聚，形成分工更合理、发展更协调的高质量发展新型布局。

# 土地供求-商住

## 第二批集中供地待公布，商住用地零供应、零成交

零挂牌  
零成交

- 第二批集中供地仍待公布，连续3月全市商住用地零供应、零成交。



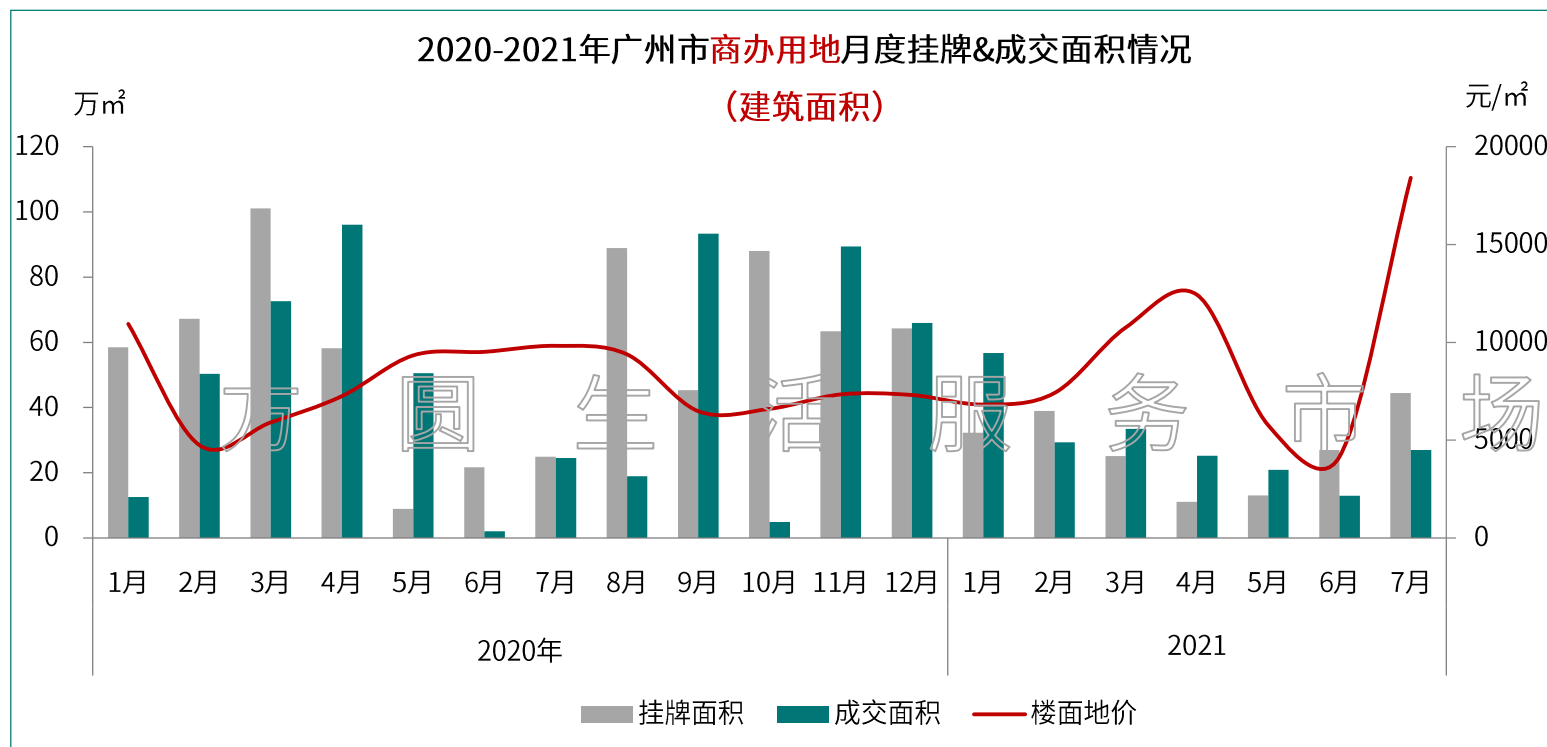
# 土地供求-商办

## 全市供地量回升，天河优质商办地成交带动地价飙升至高峰

挂牌：45万m<sup>2</sup>

成交：27万m<sup>2</sup>

- 供应方面，本月商办用地供地量持续回升，主要由于从化供应一宗综合性质商办用地，包括配建中小学、停车场、文化设施等，未来地块若成功出让，将带动板块商业配套有所完善。
- 成交方面，成交地块集中天河，包括金融城及珠江新城核心商务圈内优质商办用地，带动本月成交楼面地价飙升至18408元/m<sup>2</sup>高位。



2021年7月广州各区商办用地供求情况

区域	供应		成交	
	宗数	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	宗数	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
天河	1	6	3	22
白云	1	14	—	—
黄埔	—	—	1	5
从化	1	25	—	—
<b>总计</b>	<b>3宗</b>	<b>45万m<sup>2</sup></b>	<b>4宗</b>	<b>27万m<sup>2</sup></b>

数据来源：广州公共资源交易中心 方圆生活服务市场研究中心整理

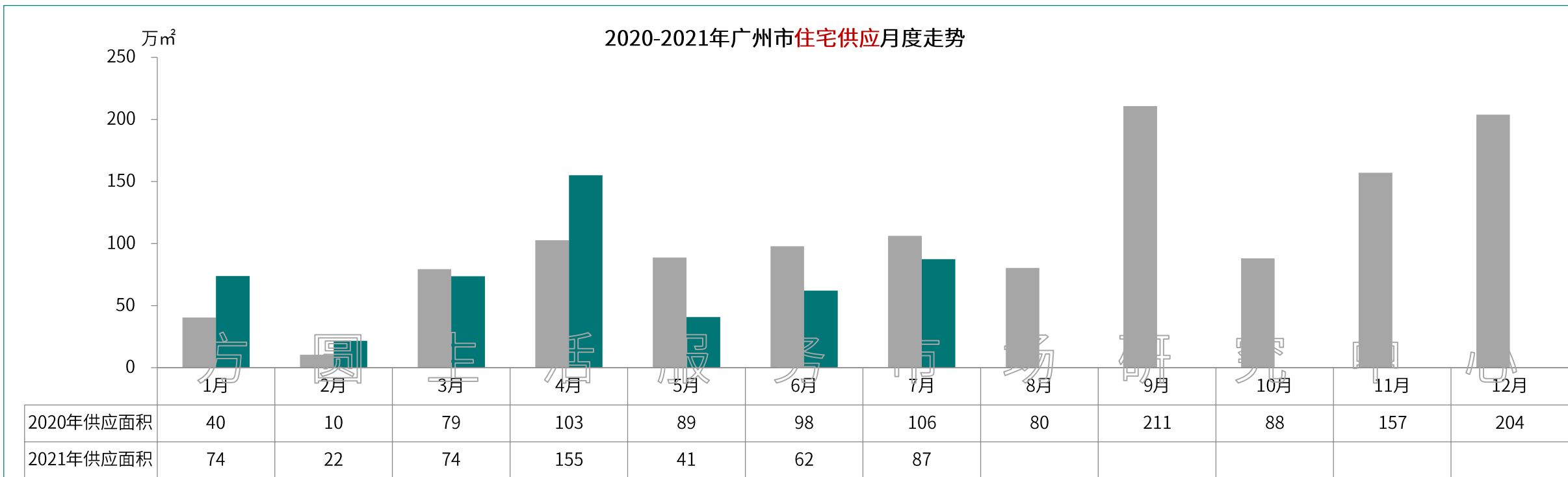
# 住宅市场

## 全市供应87万m<sup>2</sup>，政策博弈下项目调整价格策略以获取入市条件

供应 **87万m<sup>2</sup>**

环比 **41%** ↑

- 市场供货量连续3月回升，并达到年内供货量次高峰，主要由于限价政策博弈下部分项目调整价格策略顺利获批预售证。后续随着新一轮限价政策落地，房企项目或再度进入政策博弈阶段，且传统淡季周期下，市场供货量或回落趋稳。



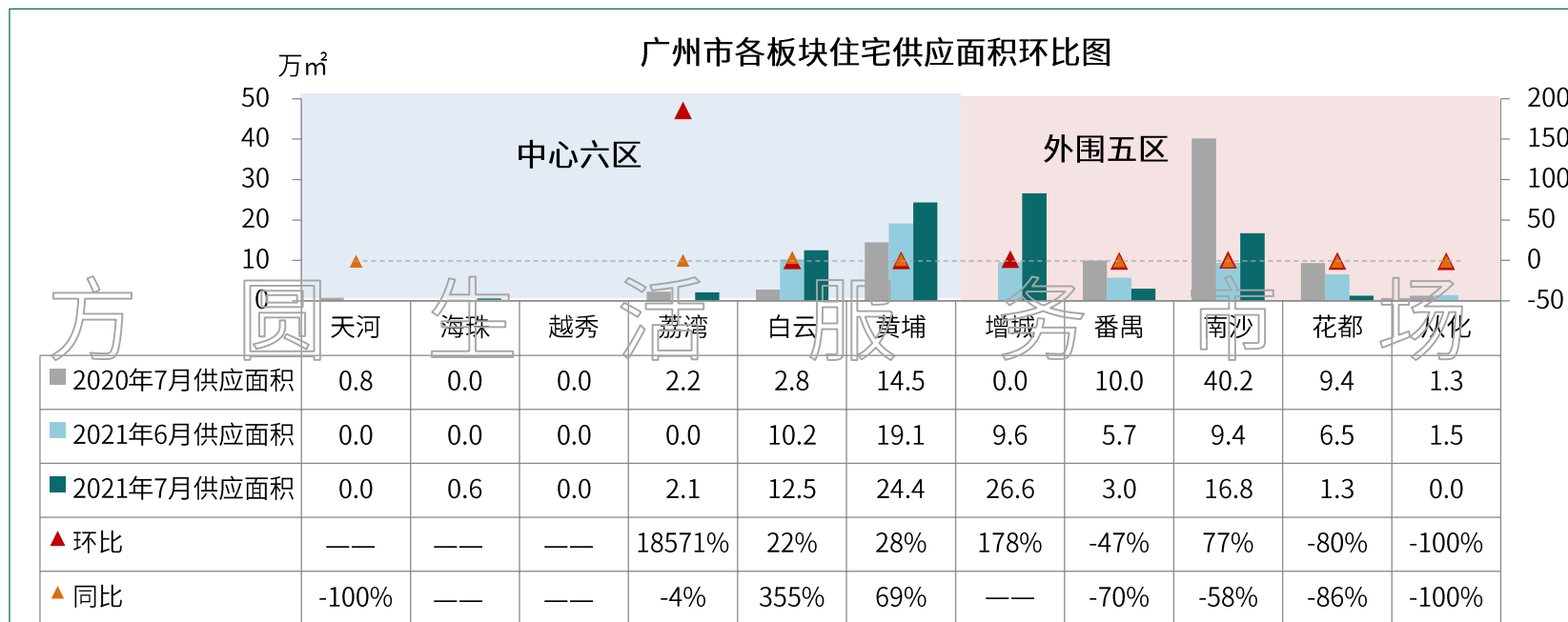
数据来源：阳光家缘，方圆生活服务市场研究中心整理

# 住宅市场

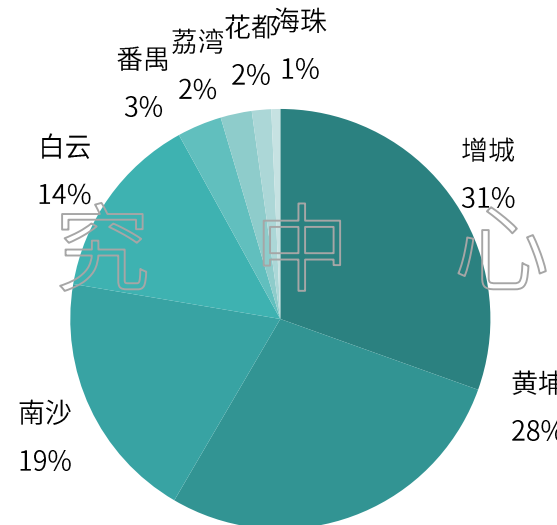
## 供应主力 增城

# 黄埔大盘集中供货支撑供应持续增长，外围区供货集中增城、南沙

- 中心六区：**传统四区住宅供应保持低位，荔湾仅【保利西悦湾】单盘供应2.1万m<sup>2</sup>，白云受【品实·云湖花城】二期产品集中供货支撑，区域供应量小幅上升10%。黄埔本月供应大增至24万m<sup>2</sup>，主要由于【星汇城】及旧改大盘【万科城市之光】2盘集中储备货量，带动区域供应量排名全市第二。
- 外围五区：**南沙供应量占比全市19%，排全市第二，以黄阁、横沥岛、万顷沙项目供货为主。增城供应回升至高位，主要为中新板块【恒大紫荆学府】、【奥园中新城市天地】等项目加快推货。其余区域供货量仅在3万m<sup>2</sup>以下低位。



2021年7月广州各区供应面积占比情况



备注：其余各区本月零供应

数据来源：阳光家缘，方圆生活服务市场研究中心整理

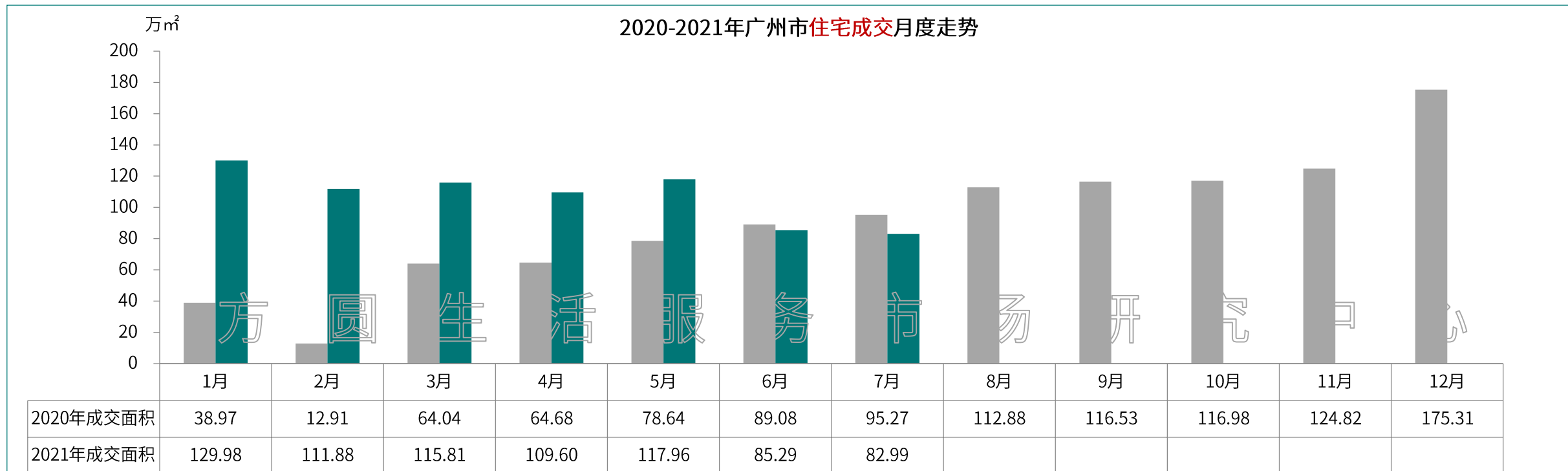


## 住宅市场

# 7月成交83万m<sup>2</sup>微降3%，调控奏效下成交量持稳在年内相对低位

成交 83万m<sup>2</sup>  
环比 3% ↓

- 前期出台调控政策效果落地，本月市场成交量持稳在年内相对低位水平，客户观望情绪有所增强。随着后续调控政策趋向收紧下，市场需求释放受限，观望情绪或持续加强，市场交投热度或小幅回落持稳。



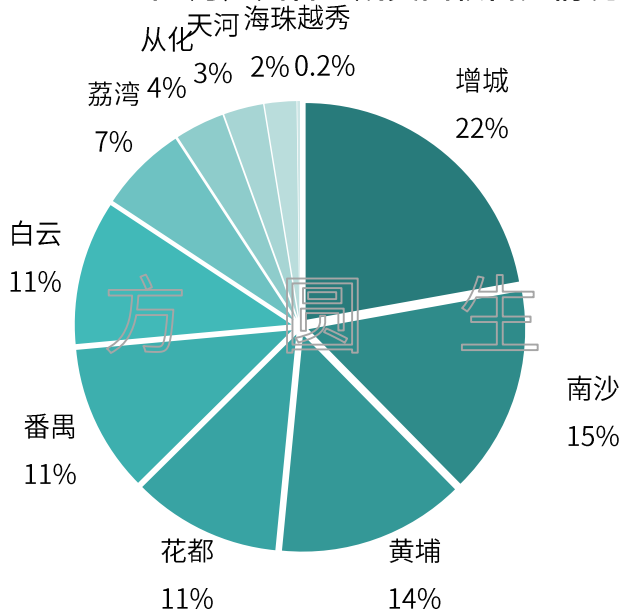
# 住宅市场

## 疫情缓和下荔湾成交环比增32%，增城、南沙多盘成交量低于1万m<sup>2</sup>

### 成交主力区域 增城

- **中心六区**：本月仅荔湾、白云成交量环比回升。本土疫情缓和后，荔湾成交量环比上升32%，主要为【保利和光晨樾】集中网签1万m<sup>2</sup>。白云【越秀星汇云城】、【品实·云湖花城】2盘签约1-2万m<sup>2</sup>支撑区域成交大增36%。
- **外围五区**：本月增城成交表现持稳，区域成交量18万m<sup>2</sup>，除全新盘【奥园中新城市天地】开盘后集中签约1.7万m<sup>2</sup>领先外，其余各盘成交量均低于1万m<sup>2</sup>。南沙受【时代天逸】集中签约3万m<sup>2</sup>支撑，区域成交13万m<sup>2</sup>，其余各盘整体成交量均低于1万m<sup>2</sup>，调控政策影响下区域项目交投热度回落。

2021年7月广州各区成交面积占比情况



广州各区域成交面积环比情况

区域	成交面积 (万m <sup>2</sup> )				
	2020年7月	2021年6月	2021年7月	环比	同比
天河	3.58	4.09	2.45	-40%	-32%
海珠	0.86	2.73	1.96	-28%	128%
越秀	1.27	0.67	0.17	-75%	-87%
荔湾	5.79	4.12	5.42	32%	-6%
白云	4.41	6.54	8.90	36%	102%
黄埔	15.43	13.98	11.55	-17%	-25%
增城	26.24	18.17	18.40	1%	-30%
番禺	8.50	11.30	9.11	-19%	7%
南沙	14.32	10.50	12.83	22%	-10%
花都	10.11	9.92	9.16	-8%	-9%
从化	4.81	3.28	3.05	-7%	-37%

数据来源：阳光家缘，方圆生活服务市场研究中心整理

# 住宅市场

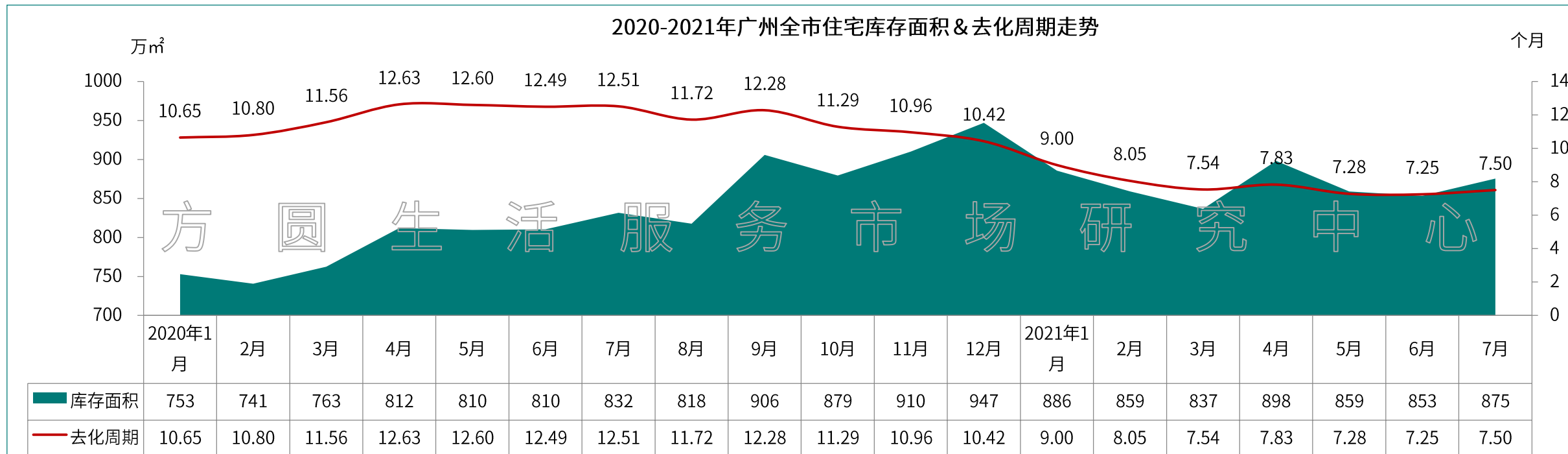
## 市场库存小幅回升至875万m<sup>2</sup>，去化周期为7.5个月

库存量**875万m<sup>2</sup>**

截至2021年7月，全市库存量为875万m<sup>2</sup>，环比回升3%。市场成交表现持稳下，项目供应节奏加快，带动市场库存量小幅回升，年内整体处850-900万m<sup>2</sup>水平波动。

去化周期**7.5个月**

去化周期方面，去化周期持稳在7-8个月水平，市场去化压力相对缓和，库存消化能力持稳。



备注：去化周期按12个月计算，去化周期=库存量/前12个月月均成交量  
 数据来源：①库存量：广州住建局网站，统计信息模块的【每日新建商品房可售信息】，统计时间为每个自然月最后一天；  
 ②月均成交数据：阳光家缘网，方圆生活服务自行开发软件监控及整理

# 住宅市场

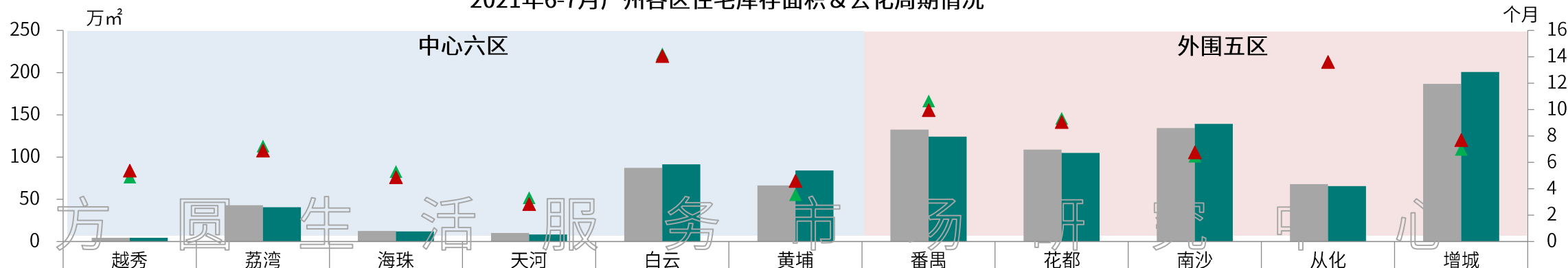
## 荔湾成交量回升带动消化库存，白云等四区供应加快促使库存增加

去化周期最长

白云

- 中心六区：荔湾市场成交小幅回升，带动区域库存进一步消化，库存量小幅回落至40.52万m<sup>2</sup>，去化周期小幅回落至6.88个月。白云、黄埔两区供应加快下库存量均环比增加，白云去化周期持稳在14个月，黄埔升至4.6个月。
- 外围五区：增城、南沙两区受项目加快供应支撑，库存量同步走高，其中增城库存量升高至200万m<sup>2</sup>高位，南沙则小幅升至139万m<sup>2</sup>水平。其余各区库存量均小幅回落，主要由于区域供应节奏放缓。

2021年6-7月广州各区住宅库存面积 & 去化周期情况



	越秀	荔湾	海珠	天河	白云	黄埔	番禺	花都	南沙	从化	增城
■ 6月库存面积	4.47	42.84	12.54	10.11	87.08	66.32	132.39	108.82	134.25	67.91	186.66
■ 7月库存面积	4.42	40.52	11.95	8.37	91.39	83.99	124.22	104.88	139.39	65.62	200.76
▲ 6月去化周期	4.88	7.23	5.29	3.31	14.20	3.55	10.65	9.33	6.46	13.65	6.97
▲ 7月去化周期	5.36	6.88	4.86	2.82	14.05	4.58	9.95	9.05	6.75	13.59	7.69

备注：去化周期按12个月计算，去化周期=库存量/前12个月月均成交量

数据来源：①库存量：广州住建局网站，统计信息模块的【每日新建商品房可售信息】，统计时间为每个自然月最后一天；

②月均成交数据：阳光家缘网，方圆生活服务自行开发软件监控及整理

## 住宅市场

# 南沙【时代天逸】集中签约，跃升为成交套数榜单首位

成交套数TOP1

【时代天逸】

- 南沙【时代天逸】前期推货后本月集中网签，支撑项目跃升至成交套数TOP1，大幅领先榜单第二名超130套水平。
- 传统五区热点项目加快推货并集中网签下，本月白云、天河项目3盘上榜。其中白云【品实·云湖花城】二期新货推售并陆续签约，本月挤进榜单第9名。

2021年7月广州商品住宅项目成交套数TOP10

排名	区域	板块	项目	成交套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )
1	南沙	黄阁	时代天逸	364	32388
2	黄埔	旧黄埔	万科城市之光	230	23836
3	白云	同和	越秀星汇云城	210	20298
4	增城	中新	奥园中新城市天地	199	17155
5	番禺	亚运城	广州亚运城	181	20702
6	黄埔	科学城	时代天韵 (黄埔)	161	14629
7	南沙	万顷沙	恒大阳光半岛	148	13373
8	花都	区府板块	恒大悦府	137	13917
9	白云	白云湖	品实·云湖花城	131	11798
10	天河	广氮	城投珠江·天河壹品	109	9404

# 商办市场供应

## 商办供应量环比下跌近五成，黄埔、海珠办公产品集中供应

供应面积 **12万m<sup>2</sup>**  
 环比 **48%** ↓

- 前期商办集中供应后，本月供应量有所放缓，主要为多个办公项目供应办公产品，包括黄埔区【广报融媒大厦】、【坤智商务园】、海珠【小米大厦】等。而公寓方面仅海珠【中冶逸璟广场】及【天河云商汇】2盘供货，合计供应4万m<sup>2</sup>。



2021.7广州全市商办项目新增供应明细

物业类型	区域	项目	供应套数	供应面积 (m <sup>2</sup> )
公寓	海珠区	中冶逸璟广场	910	32786
	天河区	天河云商汇	230	9013
办公	黄埔区	广报融媒大厦	51	28465
		智擎广场	25	19976
	海珠区	小米大厦	40	23793
	从化区	坤智商务园	108	8252
<b>总计</b>		<b>6个</b>	<b>1364</b>	<b>12万m<sup>2</sup></b>

数据来源：阳光家缘，方圆生活服务市场研究中心整理

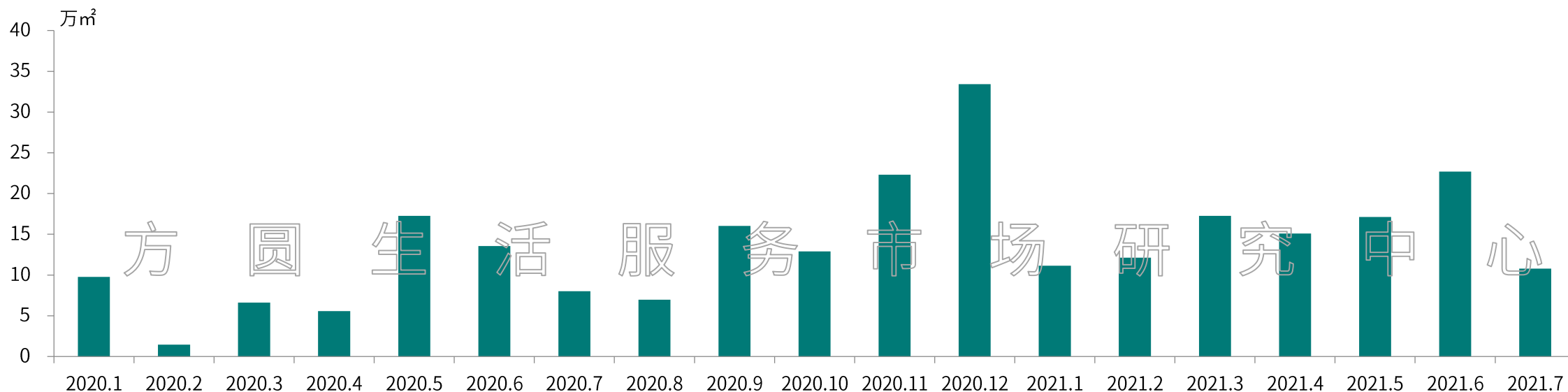
## 商办市场成交

## 市场成交量环比下降超五成，多盘成交量低于1万m<sup>2</sup>

成交面积 11万m<sup>2</sup>  
环比 53%↓

- 本月商办成交环比下降超五成，跌至年内最低位，主要为缺乏项目集中成交支撑，除南沙【越秀国际总部广场】外，其余项目成交量均低于1万m<sup>2</sup>，个盘交投表现回落。

2020-2021年广州商办物业成交面积月度走势



# 商办市场成交

## 榜单项目成交表现分化，南沙、番禺2盘成交超150套稳占前二

成交首位  
【越秀国际总部广场】

- 项目成交表现分化显著。南沙【越秀国际总部广场】、番禺【恒大冠珺之光】两盘成交165-181套稳占榜单前二名。其余项目成交量均低于85套，成交水平处相对低位。

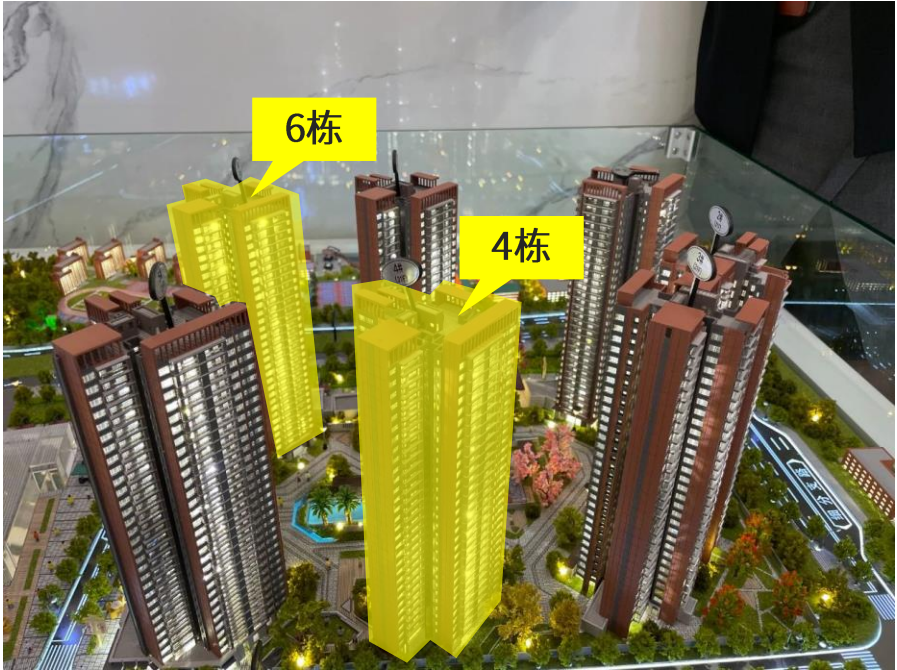
2021年7月广州商办物业项目成交套数TOP10

排名	区域	板块	项目	成交套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )
1	南沙	金洲	越秀国际总部广场	181	10977
2	番禺	广州南站	恒大冠珺之光	165	8688
3	增城	永宁	誉山国际	83	3475
4	黄埔	旧黄埔	佳兆业未来城	82	7385
5	海珠	广纸	越秀星汇海珠湾	80	4350
6	增城	新塘	奥园康威广场	74	3475
7	南沙	金洲	敏捷尚品国际	71	4864
8	黄埔	知识城	凯德中新里	59	5989
9	越秀	北京路	粤海壹桂府	50	4291
10	天河	梅花园	天河金茂广场	41	2178



# 开盘项目动态

## 番禺【越秀星汇文玺】入市，开盘10分钟内295套新货售罄



越秀星汇文玺	
位置	番禺区华南理工大学广州国际校区旁
开发商	越秀
规模	占地3万m <sup>2</sup> ，建面18万m <sup>2</sup>
开盘时间	2021-7-15
推售楼栋	4、6栋
推售套数	295套
推售户型	94-114m <sup>2</sup> 三至四房
价格(元/m <sup>2</sup> )	42000-45000带装修
去化情况	据销售口径，开盘当天去化率达100%
客户来源	认筹客户约50%为周边高校教授及讲师
蓄客情况	开盘前认筹客户约700个

- ❑ 区位：项目位于番禺新造板块，邻近大学城及暨大、华工国际校区等多所高校，高校氛围较浓。但周边除高校外以工厂及村镇为主，生活氛围较淡薄，生活配套仍有待完善。
- ❑ 交通：项目邻近南大干线，距离地铁4号线新造站约1.5km，交通便利度较高。
- ❑ 产品：项目刚需刚改产品，以竖厅及南北对流户型为主，均设计连厅长阳台，打造开阔视野及广阔采光面，增加居住舒适度。

项目采用线上开盘方式，开盘10分钟首推295套货量去化100%

2501	2502	2503	2504	901	902	903	904
2505				905			
楼层 24F				楼层 8F			
2401	2402	2403	2404	801	802	803	804
2405				805			
楼层 23F				楼层 7F			
2301	2302	2303	2304	701	702	703	704
2305				705			
楼层 22F				楼层 6F			
2201	2202	2203	2204	601	602	603	604
2205				605			
楼层 21F				楼层 5F			
2101	2102	2103	2104				

# 佛山市场

## 区域环境

- 宏观数据：LPR报价持续15个月不变，佛山市房贷利率指数逐步上行
- 城市规划：广东省发改委同意佛山4号线一期开工建设

## 土地市场

- 商住用地：供应67万 $m^2$ ，成交120万 $m^2$
- 商办用地：本月供应32.3万 $m^2$ ，成交6.1万 $m^2$

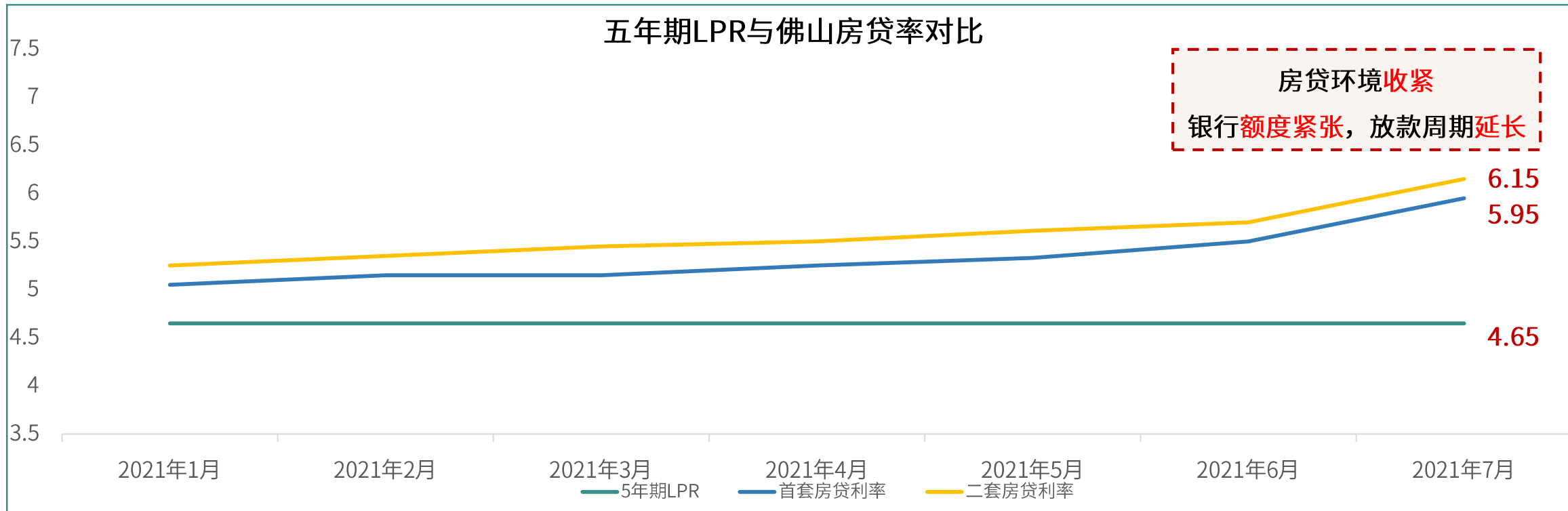
## 商品房市场

- 住宅市场：供应74.6万 $m^2$ ，环比下降44%；成交111.8万 $m^2$ ，环比上升13.4%
- 库存：截至7月，全市库存量为843万 $m^2$ ，去化周期为7.3个月
- 商办市场：供应18.6万 $m^2$ ，环比上升5%；成交11.8万 $m^2$ ，环比下跌31%

## 宏观数据

# LPR报价持续15个月不变，佛山市房贷利率指数逐步上行

——7月20日，中国人民银行公布最新贷款市场报价利率（LPR）显示，7月LPR继续维持不变，连续15个月“原地踏步”



\*数据来源：央行、贝壳、方圆市场研究中心监控整理

**方圆观点：房地产调控政策不断收紧近期监管层对房地产金融需求端的监管力度、范围持续加大，信贷资金管控趋紧，佛山市房贷利率持续回升。截至7月，二套房贷利率已突破6，短期内房地产市场信贷环境收紧或成为常态。**

# 城市规划

## 广东省发改委同意佛山4号线一期开工建设

——7月20日，广东省发改委正式批复佛山地铁4号线一期工可报告，将迅速推进初步设计及后续阶段工作。

### 佛山4号线一期线路



【线路概况】	共33座车站，全长约56公里
	西起三水区北江大道，东至南海区港口路
	连通三水、禅城、南海三区； 覆盖五组团：三水西南组团、狮山城市副中心、佛山西站高铁枢纽、季华路城市中心区和三龙湾高端创新集聚区等市重点发展区域
【影响作用】	与在建广佛环线接驳于佛山西站、张槎站与广佛线接驳于季华园站
	三水、禅城、南海间通达时间缩短20~40分钟左右；三水与三龙湾南海片区将融入“1小时交通圈”之中

### 方圆观点：

- ①佛山4号线一期连通三区，辐射五个市重点发展区域，有利于促进佛山各区域间发展及融合并激活提升沿线板块的价值。
- ②加快推进广佛全域同城化的同时给两地输送大量人流，带动沿线周边楼盘销售。

## 土地市场-商住

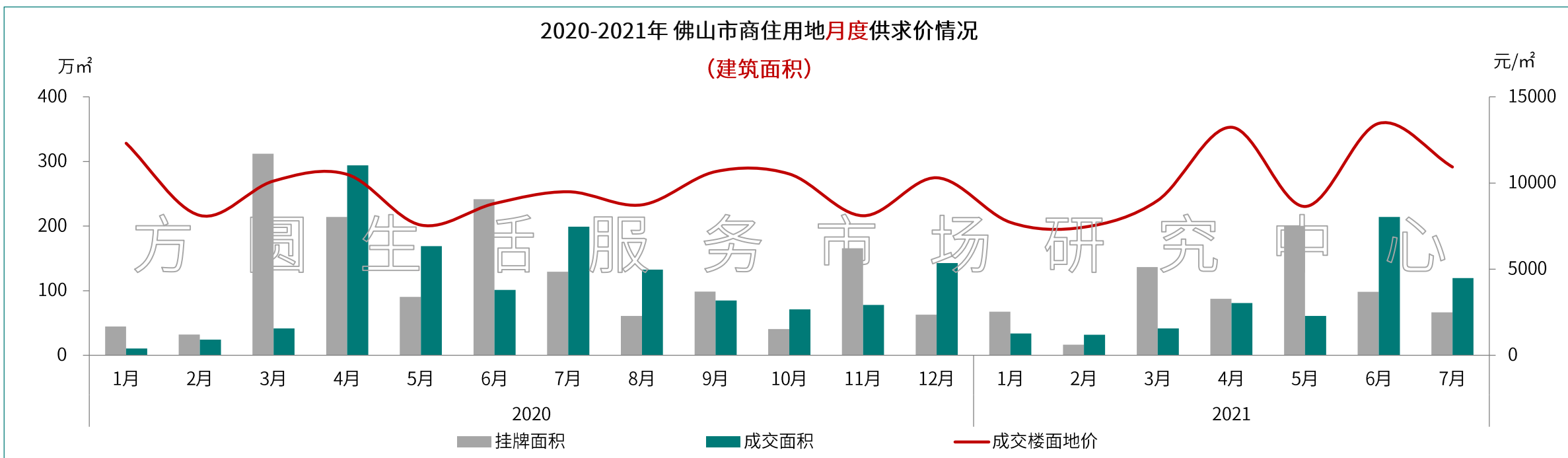
# 本月土地供应整体放缓，全市土地供应及成交均以顺德区为主

挂牌 **67万m<sup>2</sup>**  
成交 **120万m<sup>2</sup>**

- **供应**：7月全市挂牌出让仅5宗商住地，总建面67万m<sup>2</sup>，环比下降32%，土地市场供应整体放缓。其中7月顺德区商住土地挂牌出让总建面占比逾六成，三水区及高明区均未录得商住地供应。
- **成交**：7月全市成交受6月土地供应缩量影响下，环比下降44%，共成交7宗商住地，总建面120万m<sup>2</sup>，其中禅城张槎板块1宗商住地因未达保密底价流拍。成交区域方面，顺德区成交4宗商住地总建面约70万m<sup>2</sup>，占全市成交面积的58%。7月成交楼面地价10933元/m<sup>2</sup>，环比降19%，其中3宗地起拍底价成交。

2020-2021年 佛山市商住用地月度供求价情况

(建筑面积)



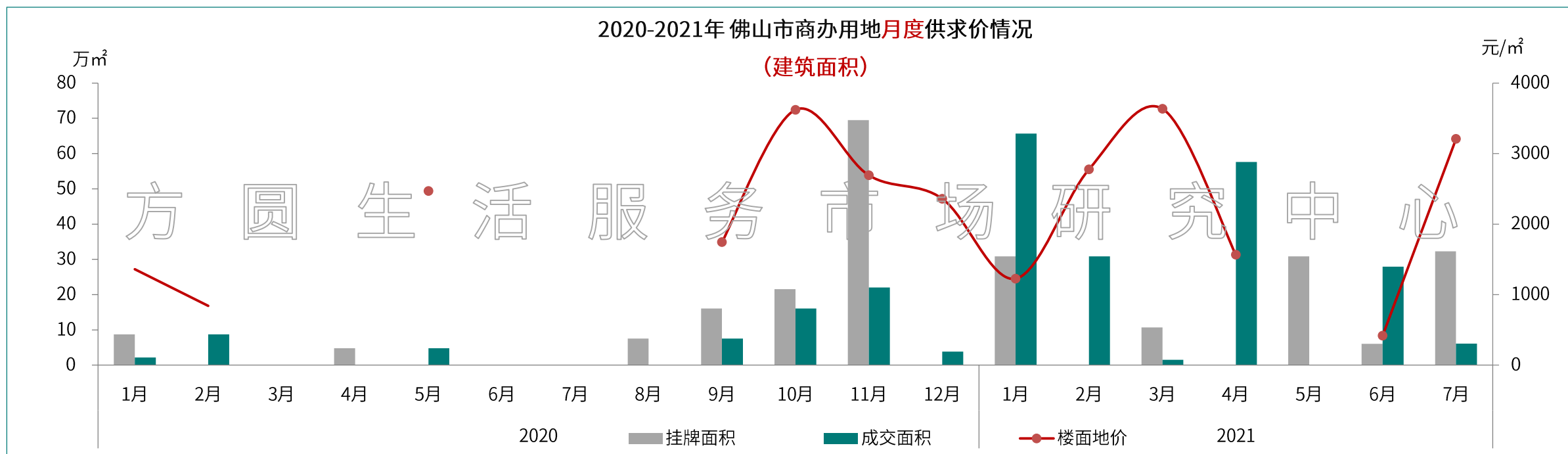
## 土地市场-商办

# 仅南海顺德有商办地挂牌及成交，均有设定引入产业或企业要求

供应 32.3万m<sup>2</sup>

成交 6.1万m<sup>2</sup>

- **供应**：7月全市仅南海区狮山板块挂牌一宗商办地块。根据地块投资协议，宗地要求须引入从事新一代信息技术与创新创业服务等战略性新兴产业项目。
- **成交**：7月全市仅顺德大良德胜新城挂牌一宗商办地块，总建面6.1万m<sup>2</sup>。根据地块投资协议，宗地要求须引入国际教育产业，并导入国际教育培训机构落户，建设成国际教育为主导方向的教育中心。



# 土地成交明细

## 本月超5成地块溢价逾12%，临广区域及配套优越地块备受关注

- 区域层面：**南海三山新城地块处于临广区域，周边配套优越，是土地投资的价值洼地；顺德容桂建丰路地块位置临江，同时为非限购区，溢价率达28%。
- 房企层面：**本月东投地产首进佛山，以底价2.2亿元竞得顺德龙江地块，总建面1.6万m<sup>2</sup>。

### 2021年7月佛山商住用地成交明细

区域	板块	地块位置	成交日期	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
南海区	三山新城	桂城街道环岛东路以西地段	2021-7-12	163614	280645	639020	22770	16%	万科
顺德区	容桂	容桂街道德胜居委会成业路43号地块	2021-7-22	11564	34693	23722	6838	18%	凯蓝
		容桂街道容里居委会建丰路以东、昌明路以北地块	2021-7-9	51067	153200	128346	8378	28%	保利
	杏坛	杏坛镇新齐宁路与旧齐赞路交汇处 (杏坛镇中兴现代产业城项目改造权)	2021-7-26	360999	467700	182623	5196	0%	保利+广州和泽
	龙江	龙江镇沙富村委会东华南路西侧地块	2021-7-13	16057	40141	22480	5600	0%	东投地产
禅城区	南庄	佛山一环东侧、南庄大道北侧	2021-7-12	39510	118531	88899	7500	0%	绿地+佛山建投
	石湾	佛山大道东侧、澜石二路南侧、澜石大马路西侧	2021-7-23	19871	69549	100914	14510	12%	泰丰

# 7月成交地块

## 万科64亿竞得三山新城地块，溢价率16%

区域	板块	地块位置	土地性质	成交日期	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
南海区	三山新城	桂城街道环岛东路以西地段	商住	2021-7-12	163614	280645	639020	22770	16%	万科



### 出让要求:

- ▶ 地块分ABCD区开发。其中，A区为中小学用地，须配建1所36班小学；B区须配建1所36班小学；C区须配建1处肉菜市场；D区为医疗卫生用地，须配建一所三级综合医院。地块另外须配建25000m<sup>2</sup>保障性住房。

### 区位地段:

- ▶ 宗地地属三山新城板块，紧挨保利华侨城云禧，一江之隔便是广州市域，周边有已建三山科创中心、星联科技ERE产业园
- ▶ 地块建设将配建中心学、幼儿园及医院，未来周边环境将得到更大改善。

### 区域楼市:

- ▶ 目前周边主要在售项目有【保利华侨城云禧】【万科天空之城】等整体带装修均价3-3.2万元/m<sup>2</sup>。



# 6月成交地块

## 东投地产首进佛山，2.2亿竞得顺德龙江商住地块

区域	板块	地块位置	土地性质	成交日期	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
顺德	龙江	龙江镇沙富村委会东华南路西侧地块	商住	2021-7-13	16057	40141	22480	5600	0%	东投地产



### 区位地段：

宗地属于龙江中心城区，周边有龙江职业技术学校、广东医科大学第三医院，盈信广场及天湖森林公园等配套。地块周边仍有众多宅地可供开发，其中宗地东侧为龙江新城龙湖公园北地块，占地177.75亩，规划用途为商住用地，有望于年内挂牌。

### 区域楼市：

地块周边新房在售项目较少，主要以【龙悦江山】项目为主，均价约1.5万带装修；周边二手项目有【碧桂园龙江华府】、【恒大龙江翡翠】等均价为7500-13000元/m<sup>2</sup>不等。

# 7月成交地块

## 凯蓝及保利分别竞得顺德容桂商住地块，溢价率18-28%

区域	板块	地块位置	土地性质	成交日期	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
顺德区	容桂	地块一：德胜居委会成业路43号地块	商住	2021-7-22	11564	34693	23722	6838	18%	凯蓝
		地块二：容里居委会建丰路以东、昌明路以北地块	商住	2021-7-9	51067	153200	128346	8378	28%	保利



### 区位地段：

- 地块一体量较小，周边有白莲公园、上佳市小学及顺德第二人民医院等配套，但整体的城市样貌较为落后。
- 地块二体量较大，紧邻区域眉蕉河，周边环绕有较多的工业园，环境有待改善。按照出让要求，项目须配建社区居家养老服务设施、文化活动室等常规配套设施。

### 区域楼市：

- 目前周边在售项目较少，区域内【路劲天隼汇】、【颐安灏景湾】及【尚誉公馆】等项目带装修均价为1.2-2.2万元/m<sup>2</sup>。

# 下月土拍预告

## 8月全市共6宗地块待推，三水区及高明区无土地供应

2021年8月佛山非工业用地出让情况表

区域	板块	地块位置	土地性质	出让时间	占地面积 (m <sup>2</sup> )	扣除配建后建筑面积 (m <sup>2</sup> )	起始价 (万元)	起始楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
南海区	狮山	狮山镇罗村管理处广佛路与海五西路交汇处	商住用地	2021-8-2	11774	34145	31879	9336
		狮山镇兴业东路以西、环站东路以东、西站北路以南、高铁线路以北	商业用地	2021-8-4	134805	323533	24400	754
禅城区	禅西新城、张槎	禅西大道西侧、规划三路北侧	商住用地	2021-8-16	81119	243359	243359	12000
顺德区	北滘	北滘镇西南片区02-D-02地块	商住用地	2021-8-4	41834	104584	77393	7400
	乐从	乐从镇规划银桂路以北、百顺路以西地块	商住用地	2021-8-17	82841	202243	227813	11264
	伦教	伦教街道顺德水道以南、105国道西侧	商住用地	2021-8-20	40848	122543	104162	8500
<b>合计</b>				<b>6宗</b>	<b>39.3m<sup>2</sup></b>	<b>103m<sup>2</sup></b>	<b>70.9亿</b>	<b>—</b>

# 住宅市场供应

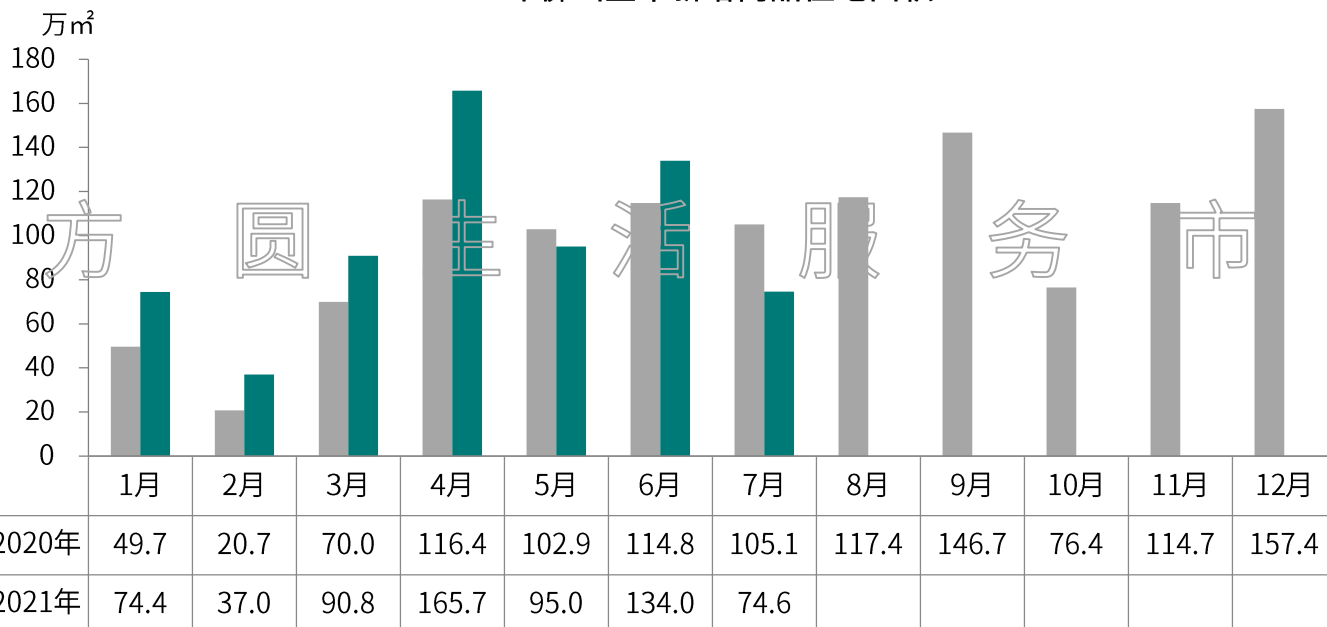
## 7月市场进入传统淡季，除高明外各区住宅供应量均下降

供应 **74.6万m<sup>2</sup>**

环比 **44%** ↓

- 全市：**7月全市供应74.6万m<sup>2</sup>，同比下降29%。7月进入市场传统淡季及全国疫情反弹的影响，市场整体项目供应的推货节奏减缓，较上月供应量134万m<sup>2</sup>下降逾四成。
- 分区：**本月除高明区住宅供应量环比上升12%外，其余各区供应量均下降，环比降幅集中34-62%，供应节奏均整体放缓。本月全市仅4个全新盘首次获批预售，包括南海西樵【金茂观山悦苑】、南海桂城【云禧北园】、顺德陈村【星盛花园B区】及禅城石湾【天樾水岸花园】。

2020-2021年佛山全市新增商品住宅面积



佛山市各区域住宅供应面积环比及同比情况  
(单位: 万m<sup>2</sup>)

区域	2020年7月	2021年6月	2021年7月	环比	同比
禅城	11.60	12.17	7.97	-35%	-31%
顺德	38.88	33.47	22.07	-34%	-43%
南海	27.11	59.58	22.87	-62%	-16%
高明	15.34	9.45	10.59	12%	-31%
三水	16.04	18.93	11.13	-41%	-31%

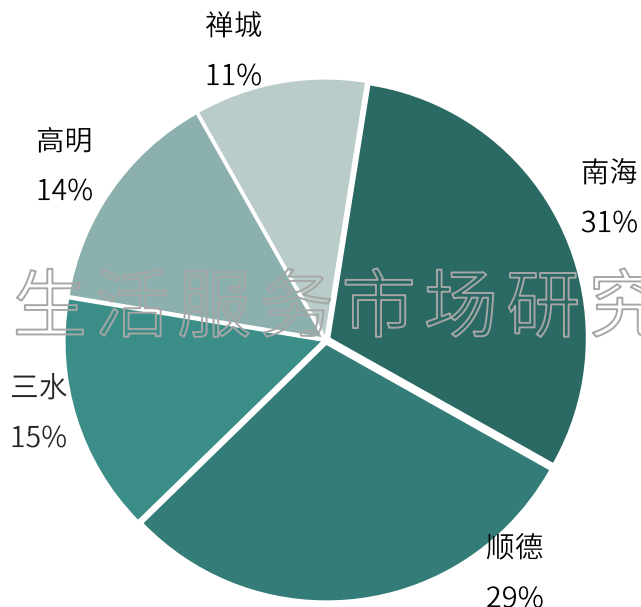
# 住宅供应明细

## 南海顺德新增供应量占比全市60%，其中近五成集中在临广板块

2021年7月佛山各板块住宅新增套数及面积情况

- 区域分布：本月南海及顺德供应均在22万m<sup>2</sup>以上水平，三水及高明集中在1万m<sup>2</sup>的水平。
- 板块分布：临广限购区域板块住宅供应量占比全市住宅供应将近五成，其中南海桂城在三龙湾片区【中交云湾庭】及【云禧北园】等供应下共计获批预售达10万m<sup>2</sup>。

2021年7月 佛山各区住宅新增面积占比



区域	板块	总面积 (万m <sup>2</sup> )	套数
禅城 606套; 8.0m <sup>2</sup>	张槎	3.9	304
	石湾	2.4	158
	南庄	1.2	112
	绿岛湖	0.4	32
南海 2102套; 22.9万m <sup>2</sup>	桂城	10.0	912
	九江	3.9	334
	西樵	2.2	200
	狮山	2.2	200
	丹灶	1.6	182
	大沥	1.5	150
	里水	1.5	124
	乐从	4.4	374
顺德 2130套; 22.1万m <sup>2</sup>	容桂	4.2	402
	大良	4.1	368
	陈村	3.2	336
	北滘	2.8	266
	杏坛	1.8	192
	勒流	1.7	192
	荷城	6.6	646
高明 1020套; 10.6万m <sup>2</sup>	杨和	4.0	374
	西南	9.5	900
三水 1051套; 11.1万m <sup>2</sup>	乐平	1.3	143
	云东海	0.4	8
<b>合计</b>		<b>74.6万m<sup>2</sup></b>	<b>6909套</b>

方圆生活服务市场研究中心

# 全市住宅成交

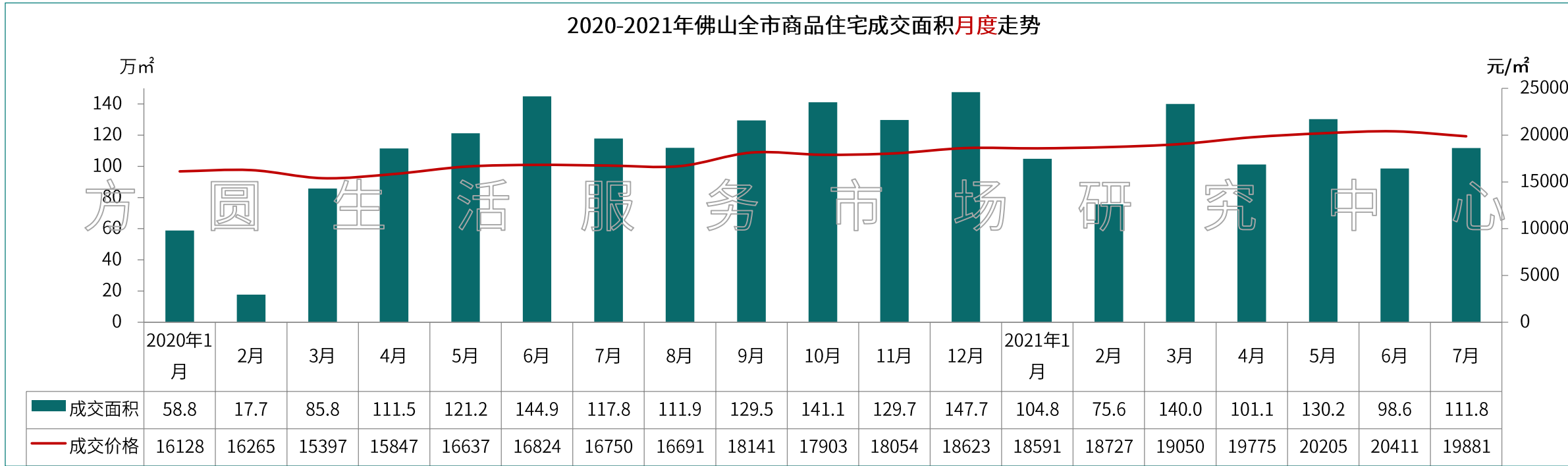
## 本月成交整体平稳向上涨13%，楼价稳中有降

成交 **111.8万m<sup>2</sup>**

环比 **13.4%** ↑

- 成交量：6月省内疫情反扑影响交投市场活跃度下降，因此7月进入楼市传统淡季成交量仍环比上涨13%；临广区域项目成交热度高，其中南海三山新城【中海文锦国际】成交面积领跑全市。
- 成交价格：受高明及三水低价项目平衡影响，全市价格环比微跌2.6%至19881元/m<sup>2</sup>，整体稳中有降，但同比仍上升18.7%。

2020-2021年佛山全市商品住宅成交面积月度走势



数据来源：佛山市房产信息网 方圆生活服务市场研究中心监控整理  
备注：目前佛山官网无公布网签价格，价格信息统计为项目备案价

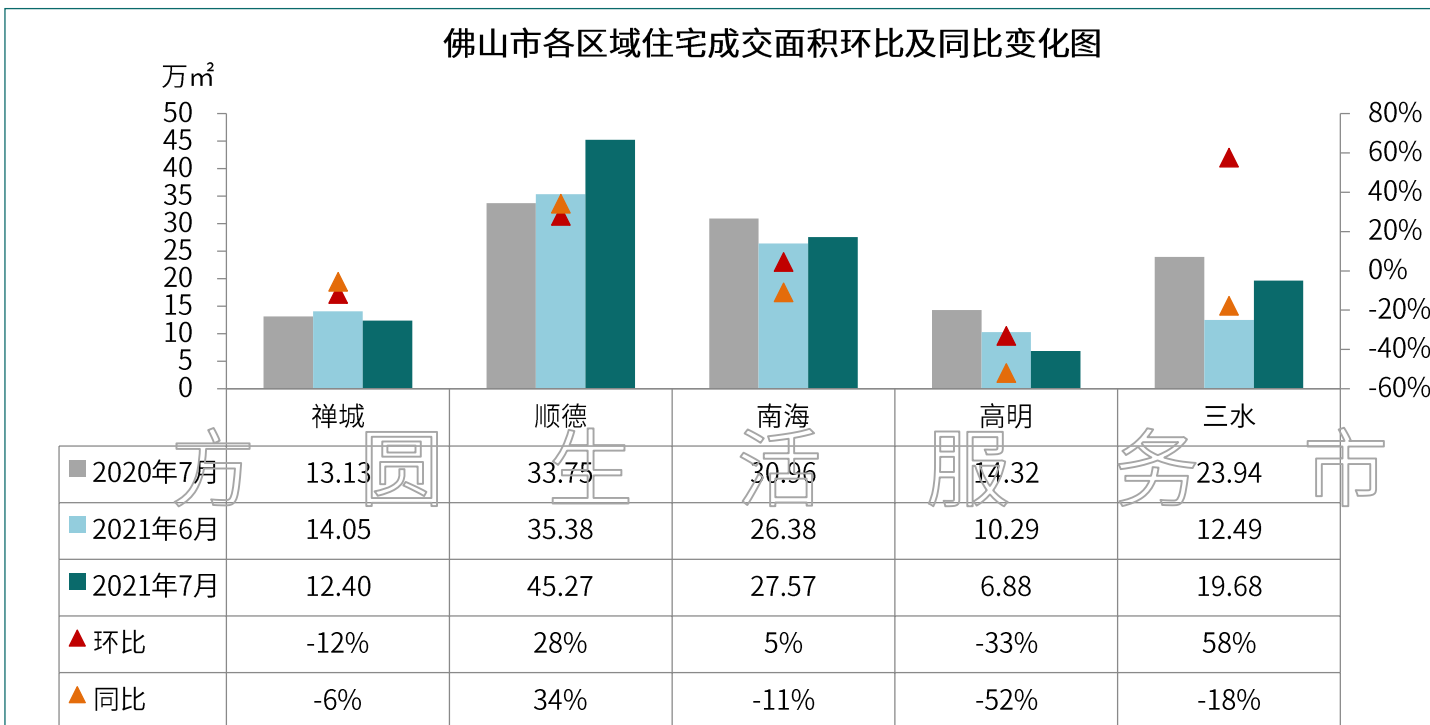
# 区域住宅成交

## 顺德区成交量位于全市首位，禅城及高明成交量及价格均下降

成交主力 **顺德**  
45.3万m<sup>2</sup>

- 成交量：**除禅城及高明外，其他三区成交量均有5-58%涨幅，顺德成交量排名首位。
  - 顺德本月去化45万m<sup>2</sup>，继续企稳全市成交主力地位，勒流【卓越蔚蓝星辰】【华润置地·悦里】等项目去化超250套，领跑全市；
  - 南海成交集中在临广三山新城板块的项目；三水成交涨幅明显，恒大三盘集中发力，成交量均逾2万m<sup>2</sup>以上；
  - 禅城及高明市场活跃度低位运行，环比降幅12-33%。
- 成交价格：**禅城及高明成交价格环比下降2-4%，其余三区环比微升0.3-3%；全市各区成交价同比均呈现为上升。

佛山市各区域住宅成交面积环比及同比变化图



佛山市各区域住宅成交价格环比及同比情况

(单位：元/m<sup>2</sup>)

区域	2020年7月	2021年6月	2021年7月	环比	同比
禅城	19824	22634	21638	-4.4%	9.2%
顺德	17496	20523	20590	0.3%	17.7%
南海	20220	25721	26675	3.7%	31.9%
高明	9265	9948	9710	-2.4%	4.8%
三水	10531	11141	11399	2.3%	8.2%

数据来源：佛山市房产信息网 方圆生活服务市场研究中心监控整理  
备注：目前佛山官网无公布网签价格，价格信息统计为项目备案价

# 住宅成交排名

## 南海区临广高价项目表现亮眼，本月去化超550套排名第一

成交冠军

【中海文锦国际】

- 南海临广板块三山新城【中海文锦国际】成交超550套领衔全市，同时【万科天空之城】以成交124套挤入前十榜单。
- 顺德本月共计五盘上榜，去化集中在132-314套的水平；不限购的三水区成交量主要在交通配套优势或低总价优势项目上，去化集中在190-462套水平。

2021年7月佛山全市商品住宅成交套数排行榜

排名	区域	板块	楼盘名称	成交套数	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	成交金额 (亿元)
1	南海	三山新城	中海文锦国际	554	5.28	33506	17.77
2	三水	西南	恒大悦珑台	462	4.89	15998	5.68
3	顺德	勒流	卓越蔚蓝星辰	314	2.81	12371	3.49
4	顺德	乐从	华润置地·悦里	252	3.03	19653	5.96
5	顺德	杏坛	佛山金科城	208	1.95	12886	2.51
6	三水	乐平	恒大珺庭	207	2.21	10174	2.25
7	三水	西南	恒大郦湖城	190	2.07	12250	2.53
8	顺德	伦教	龙湖江与城	162	1.53	20921	3.21
9	顺德	陈村	碧桂园三龙汇	132	1.43	27000	3.88
10	南海	三山新城	万科天空之城	124	1.22	30057	3.69

数据来源：佛山市房产信息网，方圆生活服务市场研究中心监控整理  
 备注：目前佛山官网无网签价格，仅部分项目有备案价格，因此价格或与市场售价存在差异

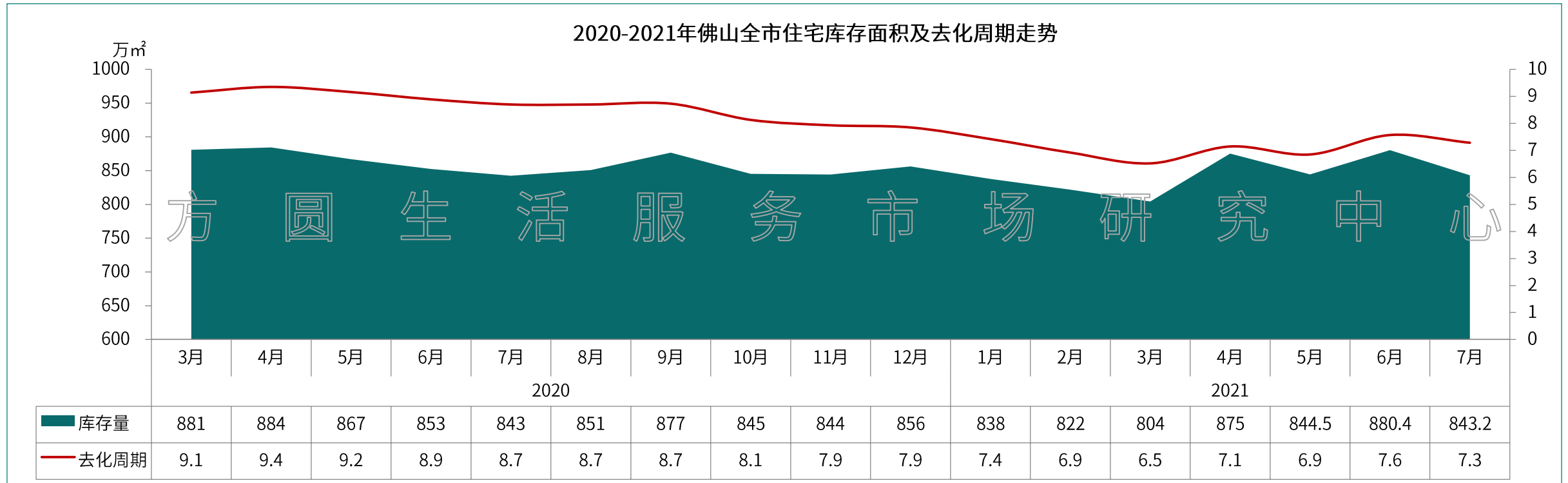


# 全市住宅库存

## 全市库存量下降至843万m<sup>2</sup>，去化周期为7.3个月

库存量 **843万m<sup>2</sup>**  
去化周期 **7.3个月**

- 进入7月楼市淡季，住宅新货入市的步伐放缓，全市库存量下跌至843 m<sup>2</sup>的水平；因上月疫情影响成交回落，本月成交稍有回温，全市去化周期缩短为7.3个月，整体处于合理水平。



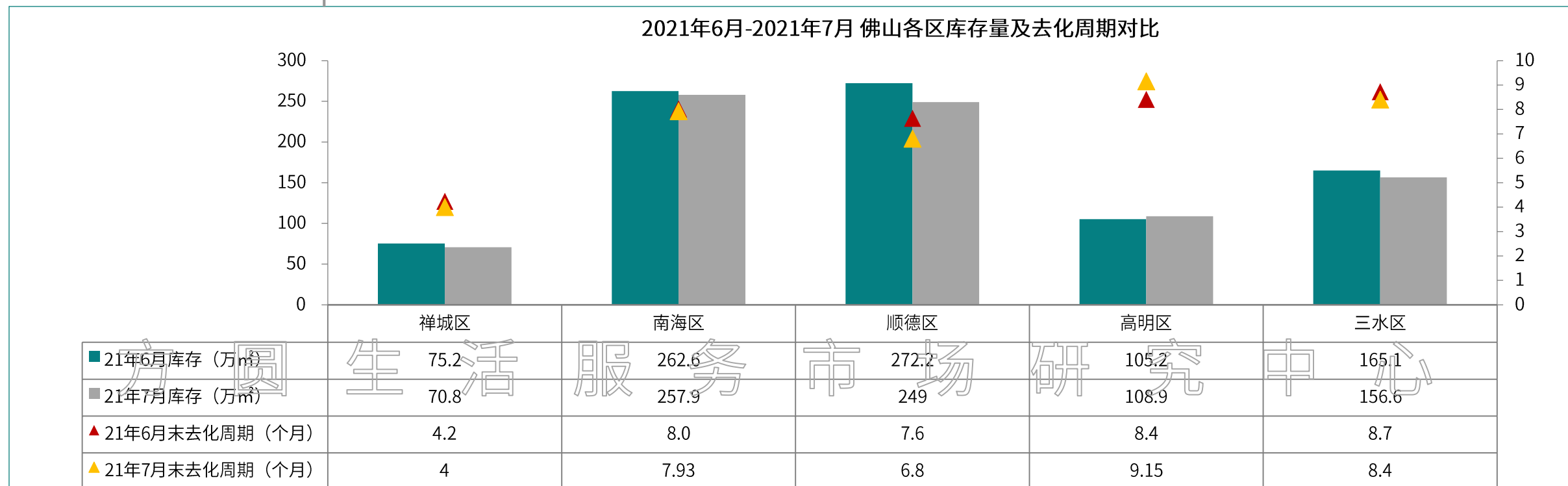
备注：去化周期按12个月计算，去化周期=库存量/前12个月平均成交量  
 数据来源：①库存量基数：佛山住建局网站，由方圆房服自行开发软件监控  
 ②月均成交数据：佛山住建局网站中【佛山市房地产交易情况】，由方圆生活服务市场研究中心监控整理

# 各区住宅库存

## 高明区库存量及去化周期均上升，其余各区供货步伐放缓

库存量/去化周期上升  
高明

- 库存方面，高明整体库存量由105万m<sup>2</sup>微升至109万m<sup>2</sup>；其余各区供货则放缓，整体供货量均下跌，跌幅在1-8%。去化周期方面，高明受整体库存量上升影响，去化周期上升0.75个月；其余各区去化周期均有下降。



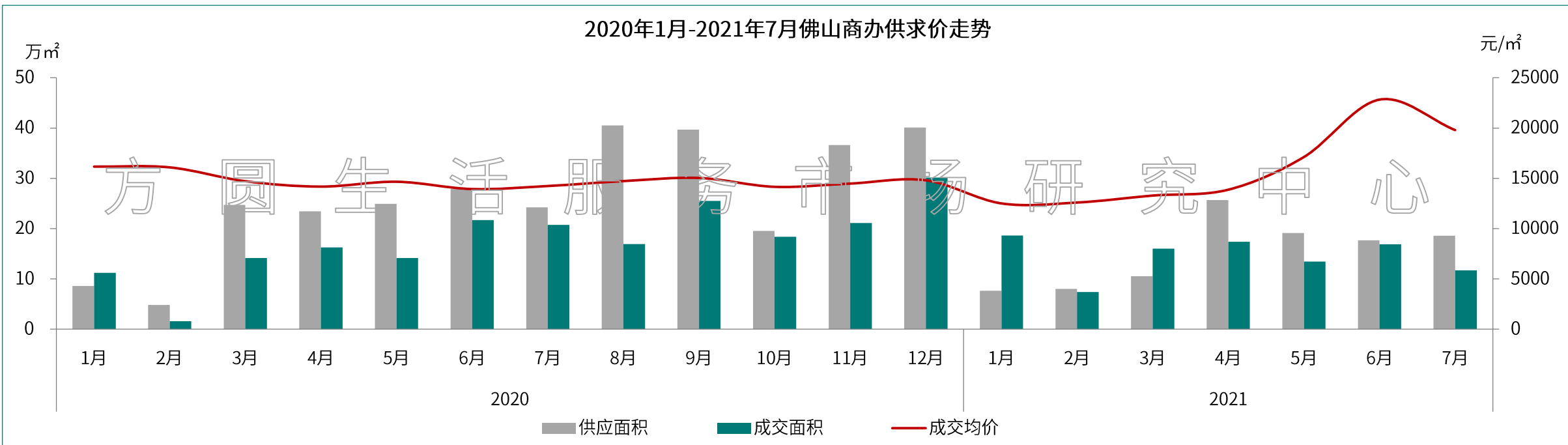
# 全市商办供求

## 顺德区商办供应企稳全市主力；成交量环比有回落

供应 18.6万m<sup>2</sup>

成交 11.8万m<sup>2</sup>

- 供应：**本月商办供应量18.6万m<sup>2</sup>，环比上升5%，其中顺德区商办供应占比逾五成。禅城石湾【新福港鼎峰】及南海丹灶【云峰境广场】分别供应2.6万m<sup>2</sup>及1.4万m<sup>2</sup>公寓产品，其余主要以商铺产品预售获批为主。
- 成交：**本月商办项目交投市场淡静，成交量环比下降31%至11.8万m<sup>2</sup>，其中成交主要集中在顺德大良、杏坛及禅城祖庙板块。受顺德杏坛及南海金沙洲低价项目的拉扯平衡，全市的成交价格环比下降13%至19797元/m<sup>2</sup>。



# 商办成交排名

## 顺德【顺德恒大中央广场】本月去化155套，排名第一

成交冠军

### 【顺德恒大中央广场】

- 顺德大良【顺德恒大中央广场】去化155套排名榜首，杏坛【碧桂园凤凰湾·缤果】去化85套，排名次之。两盘均以低总价及优质配套优势，支撑区域成交量。
- 禅城绿岛湖【龙光玖龙臺】临近佛山地铁2号线，周边配套规划逐渐完善，已连续多月上榜。

2021年7月佛山商办类产品成交套数TOP10项目

排名	区域	板块	楼盘名称	成交套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)
1	顺德	大良	顺德恒大中央广场	155	10823	11057	1.20
2	顺德	杏坛	碧桂园凤凰湾·缤果	85	4023	9302	0.37
3	禅城	绿岛湖	龙光玖龙臺	73	3177	12462	0.39
4	禅城	祖庙	万科金融中心	56	8631	16314	1.41
5	南海	丹灶	云山峰境广场	55	3436	9291	0.32
6	禅城	城南	盈天广场	55	2336	14852	0.35
7	南海	金沙洲	万益广场	53	2944	15000	0.44
8	顺德	杏坛	碧桂园水乡芳华	42	1532	11391	0.17
9	南海	桂城	美华国际金融贸易中心	32	4239	23175	0.98
10	禅城	石湾	建投绿地璀璨广场	30	1288	15739	0.20

## 热点项目推售

# 三水新盘【碧桂园印象北江】首开去化90%，折后1.1-1.15万/m<sup>2</sup>



项目位置	佛山三水区三水主城区北江体育休闲公园旁
项目规模	占地3.8万m <sup>2</sup> 建面12.6万m <sup>2</sup>
开盘时间	2021-7-3
推售楼栋	10座
本期推套数	98套
推售产品	90-121m <sup>2</sup> 三至四房
均价 (元/m <sup>2</sup> )	折后1.1-1.15万元/m <sup>2</sup> (带装修)
购房优惠	首付6万起+认筹额外98折+全屋家具套餐优惠+2万购车位、一口价
去化情况	据销售口径，开盘成交85套，去化率达90%，三水本地客占80%

- **概况：** 位于三水区西南板块三达路与文锋西路的交汇处，是三水中心区主城旧改核心区，紧挨规划中的文汇坊区域。项目邻近规划佛山地铁4号线、T20有轨电车。
- **配套：** 项目周边有北江体育休闲公园、北江大堤、三水区人民医院、西南第七小学等配套，同时还有恒福广场、三水广场等商圈。
- **产品：** 本案户型主推三至四房，纯南向可望江景；主打低密度社区，容积率3.0。

### 现场一口价优惠、购房享家具及车位优惠

**年中冲刺 超级福利 买房送车位**  
(购房即送2万购车位, 活动有效期至2021年9月30日)

**耀世首开**

**总经理签售日 限时一口价钜惠**  
【惊喜好价 置业正当时】

楼号	面积	原价	折后价	折后单价
10#B001	121.23	1,276,272	1,276,272	10,529
10#B002	121.23	1,291,772	1,291,772	10,642
10#B1001	121.23	1,306,272	1,282,272	10,580
10#B2001	121.23	1,321,772	1,297,772	10,700
10#B1202	110.76	1,269,272	1,264,272	10,875
10#B1102	90.05	972,272	952,272	10,582
10#B204	90.05	987,272	972,272	10,800
10#B1004	90.05	1,002,272	1,002,272	11,434

首付6万, 买地铁+江景房  
90-120m<sup>2</sup>南向江园双景装修美宅  
☎8772 6288

首付6万, 拥主城区南向江景房  
三江汇流, 江景+江园, 100-120m<sup>2</sup>江园双景美宅(约90㎡)  
☎8772 6288

首开成为 碧桂园在三水 第12086位业主

首付6万, 买地铁+江景房

数据来源：市场调研、同行口径，方圆生活服务市场研究中心监控整理



# 为您想得更多

业务联系：13719270270 (邝女士)

公司地址：广州市天河区体育东路28号方圆大厦7楼

## 免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经正式书面许可与授权，任何机构和个人均不得以任何形式对报告进行翻版、复制和发布。如引用、刊发，须注明出处为“方圆生活服务市场研究中心”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资买卖建议。任何人因使用本报告或者内容导致直接损失或间接损失，本机构不承担任何责任。